Änderung des Bebauungsplans
„Östlich der Kaikenrieder Straße“
durch Deckblatt Nr. 3

Vorentwurf 05.10.2020

Markt Teisnach
Landkreis Regen

Bebauungsplan: wp gesellschaft von architekten mbH

Kathrin Bollwein, Dipl. Ing. (FH)
Architektin, Stadtplanerin

Stadtplatz 9
94209 Regen
Telefon 09921/97 17 06 - 0
Telefax 09921/97 17 06 – 10

Grünordnung: Dorothea Haas, Dipl.-Ing. + Dipl. Geol.
Landschaftsarchitektin

E.-Schikaneder-Str. 19
94234 Viechtach
Telefon 09942-904097
Email: Haas.Dorothea@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

I. Begründung gem. § 9 (8) Baugesetzbuch zur Bebauungsplanänderung „Östlich der Kaikenrieder Straße“ DB Nr.3 4

1. Rechtsgrundlage 4

2. Anlass und Zweck der Planung 4

3. Städtebauliche Erforderlichkeit und Ziel der Planung 4

4. Auswirkungen der Planung und Planungsalternativen 5

5. Lage und Bestandssituation 6

5.1. Räumliche Übersicht 6
5.2. Geltungsbereich 6
5.3. Derzeitige Nutzung 6
5.4. Ver- und Entsorgung 7
5.4.1. Wasserversorgung 7
5.4.2. Abwasserbeseitigung 7
5.4.3. Energieversorgung 7

6. Stand der räumlichen Planungen/Planungsvorgaben 8

6.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung 8
6.2. Regionalplanung 9
6.3. Zusammenfassung der Ziele der Landes- und Regionalplanung 9
6.4. Vorbereitende Bauleitplanung 10
6.5. Verbindliche Bauleitplanung 11

7. Denkmalschutz 13

8. Planinhalte 14

8.1. Städtebauliche Gesamtkonzeption 14
8.2. Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan 14

II. Umweltbericht 15

III. Verfahren 17

IV. FESTSETZUNGSPLAN 18

1. Bebauungsplan „Östlich der Kaikenriederstraße“ mit Deckblatt Nr. 3 18

I. Begründung gem. § 9 (8) Baugesetzbuch zur Bebauungsplanänderung „Östlich der Kaikenrieder Straße“ DB Nr.3

1. Rechtsgrundlage

Der Markt Teisnach hat am 16.04.2020 beschlossen, den Bebauungsplan „Östlich der Kaikenrieder Straße“ durch vorliegendes Deckblatt zu ändern. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am …… ortsüblich bekannt gemacht.

Der Änderung des Bebauungsplanes liegen das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugrunde.

Die Änderung erfolgt nach dem Regelverfahren.

2. Anlass und Zweck der Planung

Der Änderung des Bebauungsplanes „Östlich der Kaikenrieder Straße“ ging bereits im Jahr 2019 die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes voraus.
Unmittelbar an das bestehende Baugebiet angrenzend, schließt auf Flächennutzungsplanebene ein allgemeines Wohngebiet mit einer Größe von ca. 27.500 m² an. Im Zuge der Fortschreibung wurde eine Bedarfsermittlung veranlasst, dessen Ergebnis zur Folge hatte, dass man grundsätzlich an der Größe des ausgewiesenen Gebietes festhalten will, um langfristig dem Bedarf an Wohnraum gerecht werden zu können.
Die Umsetzung auf Bebauungsplanebene soll nun schrittweise erfolgen, um eine zeitweise Zergliederung durch ein Überangebot an Baugrundstücken zu vermeiden. Der Markt Teisnach hat sich deshalb bewusst für die Erweiterung des bestehenden Bebauungsplans mittels Deckblattänderung entschieden und gegen die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans.

3. Städtebauliche Erforderlichkeit und Ziel der Planung

Um die Entwicklung und Erschließung von neuen Bauflächen zu ermöglichen, bedarf es rechtsverbindlicher Festsetzungen in Form eines Bebauungsplanes.

Ausgehend von der Erschließungsstraße „Am Sonnenhang“ wird derzeit die Flurnummer 442/1 erschlossen, die sich im Geltungsbereich des unmittelbar angrenzenden Bebauungsplan „Brandlwiese“ (Parz. 10) befindet. Diese Parzelle soll aus dem Bebauungsplan „Brandlwiese“ herausgenommen werden und zukünftig in den Geltungsbereich „Östlich der Kaikenrieder Straße“ aufgenommen werden.

In dem Zusammenhang wird die Parzelle 22 überarbeitet. Zum einen da hier der rechtskräftige Bebauungsplan nicht der vorhandenen Bebauung entspricht und zum andern möchte man im Zuge der Überarbeitung eine Nachverdichtung erwirken und der Parzelle 22 ein weiteres Baufenster zuweisen. Die ursprünglich vorgesehene

verkehrstechnische Anbindung der oben genannten Flurnummer wird weiter in den Süden verlegt und dient zukünftig der Erschließung der hinter liegenden Erweiterungsfläche.

Aufgrund der bereits vorhandenen Infrastruktur, der günstigen topografischen Lage (Ostwesthang) bietet die Erweiterungsfläche beste Voraussetzungen für die Entwicklung von Bauland.

4. Auswirkungen der Planung und Planungsalternativen

Der Markt Teisnach möchte mit einer behutsamen Erweiterung für zusätzliche Bauflächen innerhalb des Gemeindegebietes, dem vorhandenen Bedarf nachkommen.
So wird durch die Deckblattänderung der bereits durch den Flächennutzungsplan ausgewiesene Bereich zu einem Teil Bauland.
Alternativ bestünde die Möglichkeit mit Neuaufstellung eines Bebauungsplans, größeren Geltungsbereich und über eine durchgehende öffentliche Erschließungsstraße die Ziele des Flächennutzungsplans in einem Schritt zu erfüllen. Da man jedoch bedarfsgerecht das neue Gebiet schrittweise entwickeln möchte, um die bereits erwähnte Zergliederung zu vermeiden, hat man sich dagegen entschieden.

Negative Auswirkungen durch die Deckblattänderung sind nicht zu befürchten.

5. Lage und Bestandssituation

5.1. Räumliche Übersicht

Abb. 1: Übersicht Planungsgebiet (Auszug Bayern-Atlas)

Das Planungsgebiet befindet sich im südlichen Bereich des Marktes Teisnach. Im Norden schließt direkt an das Planungsgebiet landwirtschaftliche Fläche an. Im Osten grenzt ein kleines Waldgebiet an.

5.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorliegenden Deckblatts mit einer ca. 7970 m² großen Fläche umfasst die Fl. Nr. 438/1, 438/2, 456/8 , 456/7, 442, 442/1, der Gemarkung Teisnach.

5.3. Derzeitige Nutzung

Bei der ca. 7970 m² großen Fläche handelt es sich größtenteils um eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Nutzfläche. Teilflächen gehören zu bereits privat bebauten Flächen und dienen als Gartenflächen.
Das Planungsgebiet wird ausgehend von der Straße „Am Sonnenhang“ erschlossen.

5.4. Ver- und Entsorgung

5.4.1. Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink-, Brauchwasser kann durch Anschluss an die Leitung der gemeindlichen Wasserversorgung sichergestellt werden.

5.4.2. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung des Gebietes erfolgt über den Anschluss an das Mischsystem des Marktes Teisnach.

5.4.3. Energieversorgung

Die elektrische Versorgung des Dorfgebietes erfolgt durch den Stromversorger Bayernwerk AG.

6. Stand der räumlichen Planungen/Planungsvorgaben

6.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Dem LEP Bayern (2013) ist als Ziel zur „Nachhaltigen Siedlungsentwicklung“ folgendes zu entnehmen.

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Vermeidung von Zersiedelung

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

6.2. Regionalplanung

Der Regionalplan der Region 12 – Donau-Wald (Stand 13.04.2019) stellt den Markt Teisnach als Kleinzentrum dar und sieht folgende Grundsätze für eine Siedlungsentwicklung vor:

B II – Siedlungswesen

1 Siedlungsentwicklung

1.1 (G) Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen.

Die Siedlungsentwicklung soll so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.

1.2 (G) Die für die Region charakteristischen Siedlungsstrukturen sollen erhalten und behutsam weiterentwickelt werden.

1.3 (G) Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden.

Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden.

1.4 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, dass der Nachfrage nach Siedlungsflächen durch eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik Rechnung getragen wird.

2 Siedlungsgliederung

2.1 (G) Die innerörtlichen Grünsysteme sollen erhalten, wenn notwendig erweitert und mit den siedlungsnahen Freiräumen im Umland verknüpft werden.

6.3. Zusammenfassung der Ziele der Landes- und Regionalplanung

Um dem Ziel der Landesplanung und der Regionalplanung im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung nachzukommen will der Markt Teisnach den bestehenden Bebauungsplan durch das Deckblatt 3 ändern. Das Gebiet schließt an bereits bebaute Flächen und knüpft an vorhandene Infrastrukturen an.
Eine Zersiedlung der Landschaft ist mit der vorliegenden Planung nicht zu befürchten.
Die Siedlungsentwicklung kann aufgrund der Geringfügigkeit als bedarfsgerecht bezeichnet werden.

6.4. Vorbereitende Bauleitplanung

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Teisnach ist der Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Abb. 2: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

6.5. Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan „Östlich der Kaikenrieder Straße“ setzt, wie der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist, im Geltungsbereich der Deckblattänderung bereits teilweise Wohnbebauung fest. Die Erweiterungsflächen auf Flurnummer 442 grenzen unmittelbar an.

Abb. 3: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan (ohne Maßstab)

Der Bebauungsplan „Brandlwiese“ setzt ebenfalls, wie der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist, im Geltungsbereich der Deckblattänderung bereits Wohnbebauung fest. Die Parzelle 10 wird im Parallelverfahren aus dem Geltungsbereich „Brandlwiese“ herausgenommen und in die vorliegende Deckblattänderung aufgenommen.

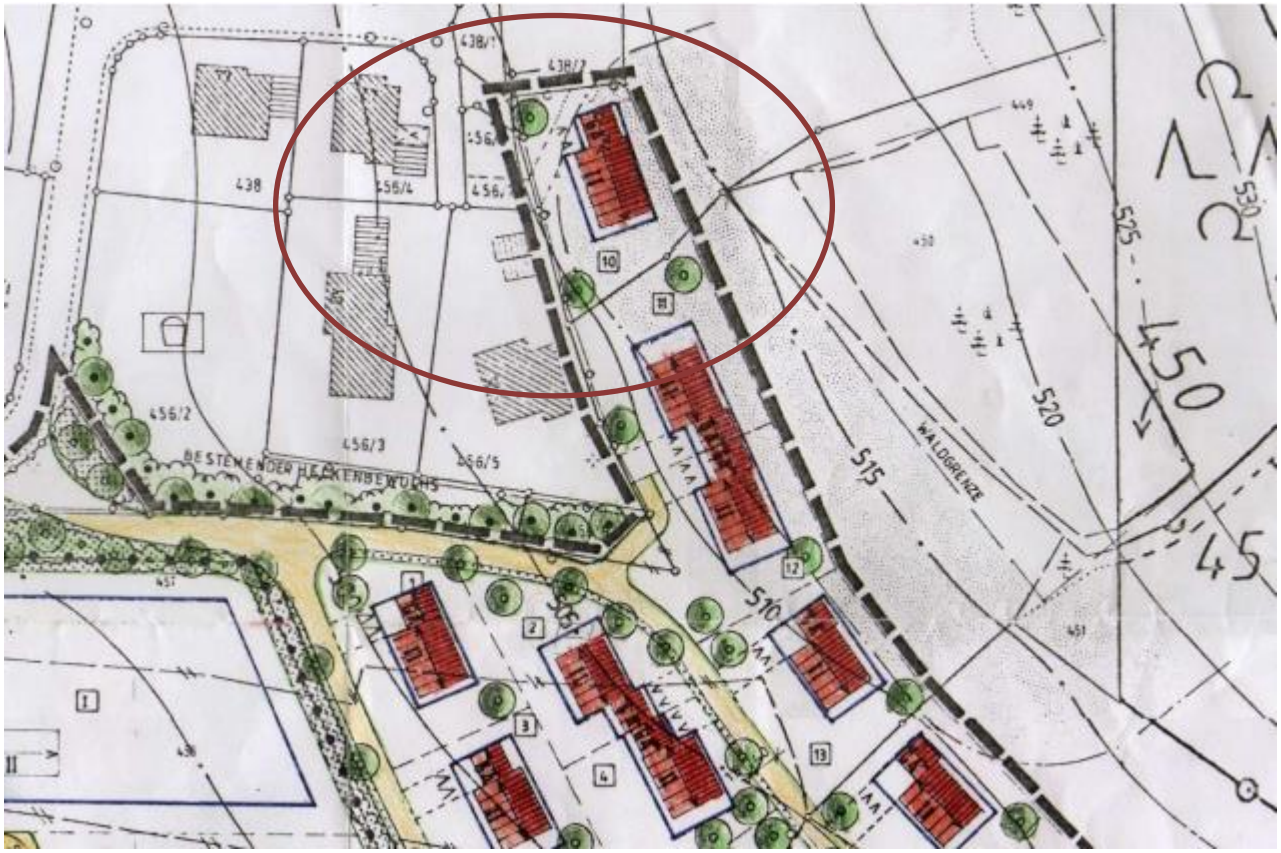

Abb. 4: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan (ohne Maßstab)

7. Denkmalschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist nach Art. 2 DSchG zu prüfen ob im Geltungsbereich bzw. im Nähebereich Bau- und /oder Bodendenkmäler vorhanden sind. Wenn eingetragene Denkmäler vorhanden sind, sind diese im Bebauungsplan nachrichtlich darzustellen.

Im Geltungsbereich selbst befinden sich keine Denkmäler

Abb. 3: Auszug aus dem Bayerischen Denkmal-Atlas vom 08.10.2020

Baudenkmäler sind nach Art. 4 DSchG von den Eigentümern, von den sonst dinglich Verfügungsberechtigten von Baudenkmälern oder durch den unmittelbaren Besitzer zu erhalten.

Nach Art. 5 DSchG sollen Baudenkmäler soweit möglich entsprechend ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung genutzt werden. Ist dies nicht möglich, soll eine Nutzung gewählt werden, die eine möglichst weitgehende Erhaltung der Substanz auf die Dauer gewährleistet.
Wer Baudenkmäler beseitigen, verändern oder an einen anderen Ort verbringen oder geschützte Ausstattungsstücke beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder aus einem Baudenkmal entfernen will, bedarf nach Art. 6 DSchG einer Erlaubnis. Außerdem ist nach Art. 6 DSchG eine Erlaubnis notwendig, wer in der Nähe von Baudenkmälern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann.

Nach Art. 7 DSchG ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis im Rahmen eines Erlaubnisverfahrens erforderlich, sobald auf einem Grundstück Bodendenkmälern vorhanden sind und hier Erdarbeiten durchgeführt werden sollen.

8. Planinhalte

8.1. Städtebauliche Gesamtkonzeption

Entlang der Erschließungsstraße „Am Sonnenhang“ werden die städtebaulichen Grundzüge fortgesetzt und an der zweigeschossigen Bebauung festgehalten. Im Erweiterungsgebiet stellt sich in Bezug auf die Topographie eine andere Situation dar, als auf den bereits bebauten Flächen. Hier befindet sich eine starke Hanglage, so dass in diesem Bereich eine Art eigenständiges Quartier entsteht.
Die Erschließung wird westseitig über einen privaten Wohnweg mit Wendeplatte erfolgen. Die Höhenlage der Erschließung verläuft weitestgehend auf dem Urgelände, so dass Geländeveränderungen möglichst vermieden werden können. Ausgehend vom Erschließungsniveau werden talseits dreigeschossige Gebäude zulässig. Im Bereich des Baufensters steigt das Gelände um ca. 5m an. Das Bedeutet, dass ohne Geländeabtrag eine natürliche Belichtung und Belüftung über die Ostfassade frühestens im oberen Drittel des ersten Stockwerks möglich ist. Weiter östlich befindet sich im Anschluss an das zu erschließende Gebiet ein Biotop, so dass der Eingriffe in das Gelände möglichst gering gehalten werden soll. Die Geländeveränderungen können in einem verträglichen Maß gehalten werden, indem man die Wandhöhe straßenseitig auf 9,50 m festsetzt. Ohne größere Eingriffe entstehen so auf zwei Vollgeschossen (1. Und 2. Obergeschoss) Wohnräume, die allseitig natürlich belichtet werden können. Im Erdgeschoss bieten sich Nebenräume und integrierte Garagen an.
Durch die großzügig festgelegten Baufester möchte man die Möglichkeit geben, bei späterem Bedarf unter Berücksichtigung des Demographischen Wandels und der angestrebten Nachverdichtung eine Wohnraumerweiterung zu ermöglichen.

8.2. Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (§8 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

II. Umweltbericht

Die inhaltliche Gliederung des Umweltberichtes folgt den Anforderungen des § 2 a BauGB. Der Umweltbericht beschreibt, ob und in welchem Umfang von anlage-, bau- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen für das Vorhaben auszugehen ist. Im Zuge der Entwurfsplanung wird der Umweltbericht samt Eingriffsregelung erarbeitet.

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Übersicht Planungsgebiet (Auszug Bayern-Atlas) 6
Abb. 2: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan 10
Abb. 3: Auszug aus dem Bayerischen Denkmal-Atlas vom 08.10.2020 13

III. Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 05.10.2020 die Änderung des o.g. Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ….. ortsüblich bekannt gemacht

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte nach Bekanntmachung vom …… in der Zeit vom …… bis einschließlich ……. Zudem fand am ….. ein Erörterungstermin im Rathaus des Marktes Teisnach statt.

3. Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte in der Zeit vom …… bis einschließlich …….

4. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom …… in der Zeit vom …… bis einschließlich …….

5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom …… in der Zeit vom …… bis ….. (Frist: 1 Monat)

6. Satzung

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom …… die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, Art. 91 Abs. 3 BayBO in Verbindung mit Art. 23 GO in der Fassung vom …… als Satzung beschlossen.

7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanaufstellung wurde am …… gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Mit dieser Bekanntmachung ist die Deckblattänderung in Kraft getreten.

Markt Teisnach, ...
Daniel Graßl
1. Bürgermeister

Vorentwurf vom	05.10.2020
Entwurf vom	……
Beschlussfassung vom	……

IV. FESTSETZUNGSPLAN

1. Bebauungsplan „Östlich der Kaikenriederstraße“ mit Deckblatt Nr. 3

Planung:

wp gesellschaft von
architekten mbH

Kathrin Bollwein, Dipl. Ing. (FH)
Architektin, Stadtplanerin

Stadtplatz 9
94209 Regen
Telefon 09921/97 17 06 - 0
Telefax 09921/97 17 06 -10

……
Kathrin Bollwein

Ablauf	Vorentwurf vom	05.10.2020
	Entwurf vom	……
	Beschlussfassung vom	……